

Протокол

№

гр. София, 21.07.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в публично заседание на 21.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **245** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 13.00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Й. Т. Х. - редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – С. Т. Г. - редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. С. Б. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Г. С. Б. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – С. Г. Б. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – И. Г. Б. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – Кметът на Столична община - редовно уведомен, представлява се от юрк. И., с пълномощно по делото.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. А.: Моля да уважите жалбата ни досежно определеното равностойно парично обезщетение, като увеличите същото съобразно заключението на СТЕ по Вариант № 2 до размер от 168,10 лв. или тяхната равностойност в евро за 1 кв. м, както е дадено от вещото лице. Считаме, че в другия вариант на вещото лице и на оценителя на общината е използван нотариален акт за замяна, при който се заменя къща с апартамент, а недвижимите имоти, които участват в замяната, са само и единствено за уравниване на заменяните имоти. Тоест, те нямат пазарна стойност. Именно затова страните са уговорили тяхната цена или стойност само като такава за целите на настоящата замяна. Представям и моля да приемете писмени бележки, заедно с копие за ответната страна. Считам, че използваният от вещото лице по Вариант № 2 аналог е договор, в който участва СО. Органът сам е преценил, че дадената стойност в този акт е пазарната цена на имоти от този тип зона, идентични на процесните, поради което моля да увеличите определеното обезщетение. Претендираме разноски, за които представям списък на разноските, с препис за ответната страна.

ЮРК. И.: Моля, в случай че намерите основание за изменение на определеното равностойно парично обезщетение на отчуждавания имот, да приемете Вариант № 1 на експертизата, тъй като считам, че използваният нотариален акт за замяна отговаря на особените изисквания на ЗОС. Използваните имоти, също като във всеки имот, е посочена отделна цена, независимо дали е целта за замяна, или не. Моля за срок за писмени бележки. Същата замяна е използвана по всички сделки, отговарящи на изискванията за периода, като единствено 56 състав в две от решенията си не я използва, а в едно я използва като аналог. Ще ви посоча допълнително в писмените бележки решенията. ЗОС изрично разрешава използването на договора за замяна за определяне на равностойно парично обезщетение. За договора за СО оценките се определят на друг принцип, като е възможно за същата зона, за същия период да има две различни оценки, което е често срещано. По отношение на претендираните разноски правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, като моля същото да бъде намалено до определения от закона минимум съгласно Наредбата за възнагражденията, като, независимо че става въпрос за процесуално представителство на шест лица, считам, че правната защита, упражнена по настоящото дело, защитава еднородни интереси, а в случая адвокатското възнаграждение е двойно над минималното. В настоящия случай става въпрос за административно дело. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

РЕПЛИКА НА АДВ. А.: Моля да имате предвид, че съдебната практика на АССГ е противоречива по отношение на конкретната замяна. Освен 56 състав съществува и решение на 77 състав, който третира същата замяна, който имот е в изключителна близост до процесния. В това решение съдът е цитирал и е посочил, че този конкретен акт на замяна не може да бъде годин, за да бъде извършена оценка по определяне на равностойно парично обезщетение именно поради обстоятелството, че имотите всъщност са използвани само и единствено за целите на замяна. Освен това законът допуска замяна като акт, но когато самият акт отговаря на изискванията на закона. Тоест, основната сделка да бъде замяна на имот. В конкретния случай основата на сделката е замяна на апартамент с къща. Ние излизаме от законовите изисквания за допустимост на тази замяна. Не сме съгласни, че в СО съществуват различни критерии за оценка, а в случая се търси равностойно парично обезщетение. Конституцията на РБългария забранява да се нахвърня частната собственост и да се отчуждава по друг начин, освен чрез предвидения в закона ред. В конкретния случай, за да бъде законосъобразно това отчуждаване, следва да бъде

определено равностойно парично обезщетение по предвиден в закона ред. По отношение на направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение считаме, че има също противоречива практика по този въпрос. Дори и с еднородни интереси жалбоподателите са шестима. Ангажираният адвокат извършва шест пъти едно и също действие, като разговаря с клиента, обяснява, взема становища и ангажира неговото време шест пъти повече, поради което считаме, че адвокатското възнаграждение не е прекомерно, поради факта, че се представляват шест лица. Налице е материален интерес, който се обжалва, след като е налице оценка и моля да не бъде намалявано адвокатското възнаграждение.

ДУПЛИКА НА ЮРК. И.: Няма изискване в закона да бъде заменян имот с имот или с какво да бъде, може да е парично, може да е всичко, стига да има определена цена на имота. Няма изискване за площта на имота, който се заменя.

СЪДЪТ счита делото за изяснено от правна страна.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника в 3-дневен срок от днес да представи писмени бележки и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13.12 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: